



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-11-21

B 2022-001755

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND 14:88 (Åbroddsvägen 35 A-C) Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat markarbeten innan beslutet blivit verkställbart

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Bostadsrättsföreningen Åbroddsvägen Öfvre, org.nr. 769640-0931, ägare till fastigheten Velamsund 14:88, ska betala byggsanktionsavgift på 52 115 kronor avseende påbörjade markarbeten.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Ansökan om marklov kom in den 30 september 2022.

Beslut om marklov och bygglov för mur samt startbesked för åtgärderna gavs som delegationsbeslut den 12 oktober 2022, beslutsnummer § 2022-002699. I beslutet framgår följande under rubriken Vad händer nu?

Du har fått lov och startbesked, men du får påbörja åtgärden först när beslutet är verkställbart. Beslutet blir verkställbart när det har gått fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Påbörjar du innan beslutet är verkställbart kan en byggsanktionsavgift tas ut.

Den 19 oktober 2022 fick bygglovenheten via mejl kännedom om att markåtgärder vidtagits på fastigheten. Det är 7 dagar från beslutsdatumet och beslutet var därför inte verkställbart.

Bygglovenheten kontaktade därefter via mejl den 21 oktober 2022 fastighetsägaren som samma dag bekräftade att markarbeten påbörjats.

Fastighetsägaren förtydligade via mejl den 25 oktober att de arbeten som påbörjats på Velamsund 14:88 var trädfällning, avtäckning samt sprängning.

Den 28 oktober 2022 gjorde bygglovenheten besök på fastigheten och kunde konstatera att omfattande markarbeten inklusive sprängning påbörjats.

Granskad av
MARROS



Historik

Beslut om avslag för nybyggnad av tvåbostadshus m.m. på fastighet Velamsund 14:88 togs av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i beslut § 84 den 21 september 2022 i ärende B 2022-00962. Nämnden bedömde att den ensidiga utformningen av husen i området inte uppfyllde kravet på god helhetsverkan och anpassning till stads- och landskapsbilden.

På grund av ovanstående avslagsbeslut togs beslut om marklov för ändring av marknivå och bygglov för mur i ett delegationsbeslut den 12 oktober 2022, beslutsnummer § 2022-002699 i aktuellt ärende.

Beslut om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnader på fastighet Velamsund 14:88 togs av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i beslut § 124 den 19 oktober 2022 i ärende B 2022-001780.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till den 5 december 2022.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt enligt 9 kapitlet 11 § plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen. Enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft.

I 10 kapitlet 24 § punkt 6 plan- och bygglagen framgår det att byggnadsnämnden i startbeskedet ska ange om beslutet om lov för åtgärderna inte får verkställas direkt enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen. I beslut om lov och startbesked från den 12 oktober 2022 framgår att åtgärden får påbörjas först när beslutet är verkställbart. Beslutet blir verkställbart när det har gått fyra veckor efter det att det har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Ärendet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar den 20 oktober 2022. Det gör att datum när åtgärderna fick påbörjas var 18 november 2022.

Fastighetsägare får i dagsläget ingen notis om när kungörelse görs i Post- och Inrikes Tidningar. De kan därför inte förväntas veta exakt när beslutet blir verkställbart. Det som tydligt framgår av beslutet är att det är minst 4 veckor till beslutet blir verkställbart. Ett beslut kan inte kungöras tidigare än det fattas. 4 veckor från beslutsdatum i aktuellt fall är 9 november 2022.



Foto från platsbesök den 28 oktober 2022



Foto från platsbesök den 28 oktober 2022



Foto från Streetsmart den 4 maj 2021

I kommunikation den 25 oktober 2022, 13 dagar efter att beslut om lov och startbesked beviljades, uppger fastighetsägaren att sprängning har påbörjats. Sprängning och bortforslande av schaktmassor är upptagna som punkter i kontrollplanen och ingår därav tydligt i marklov och startbesked.

Den 28 oktober 2022, 16 dagar efter att beslut om lov och startbesked beviljades, gjorde bygglovenheten ett platsbesök där omfattande markarbeten inklusive sprängning kunde bekräftas var utfört. Markarbeten har därmed påbörjats innan beslutet var verkställbart. Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Sprängning av berg går inte att rätta och en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat markåtgärder innan beslutet är verkställbart anges i 9 kapitlet 17 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor. Sanktionsarean är 1054 kvm. Då markarbeten har påbörjats inom hela fastigheten bedöms fastighetsarean vara beräkningsgrundande sanktionsarea.

Byggsanktionsavgiften för markåtgärderna blir 52 115 kronor $((0,025*48300)+(0,001*48300*1054))$, se även beräkning i bilaga 1.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att fastighetsägaren ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var nuvarande fastighetsägare som begick överträdelsen och har fått fördel av överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.



Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 52 115 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 11 § plan- och bygglagen krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt.

Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Enligt 10 kapitlet 24 § punkt 6 plan- och bygglagen framgår det att byggnadsnämnden i startbeskedet ska ange om beslutet om lov för åtgärderna inte får verkställas direkt enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen. Enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att

1. den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller,
3. vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.



Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningsskyldig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kapitlet 17 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kapitlet 11,12 eller 13 § plan- och bygglagen eller en åtgärd som avser en del av en sådan markåtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kapitlet 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

1. när det gäller schaktning eller fyllning inom tomt, 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor:

1. Beräkning av byggsanktionsavgift
2. Nybyggnadskarta
3. Mejlväxling gällande bekräftelse av påbörjad sprängning
4. Beslut om marklov samt startbesked

ÖVERSIKTSKARTA

